



Figuur 1. VPRO Tegenlicht Woonpionier 2021 winnaar is het jongerenproject SET op IJburg Amsterdam van SVP architecten en De Alliantie. Bron: SVP Architectuur en Stedenbouw, foto: Sjaak Henselmans

Wie zijn de Woonpioniers?

Snel, betaalbaar, circulair, opschaalbaar, schakelbaar, stapelbaar, aantrekkelijk en straks weer gesloopt

Leo Oorschot, 27-05-2021

Key words: geclusterde tiny houses, modulair, circulair, CLT, Woodys

Voor de havenots op de woningmarkt is er de flexwoning. Een tijdelijke oplossing in afwachting van iets beters. Flexwonen wordt geassocieerd met speedzoekers zoals radeloze studenten, arbeidsmigranten, statushouders, dak- en thuislozen, jongeren uit hotel mama, mensen in een echtscheiding, uitstroom van zorginstellingen en ouderen die de eenzaamheid willen ontvluchten. Van alles kan flex zijn, bewoners, woningen of locatie. Het gaat hier gewoonlijk om tijdelijk gebruik van de locatie die de eigenaar voor 'echte woningen' heeft bestemd. Twee van de drie kandidaat Woonpionier 2021 categorie 'bouwen, bouwen, bouwen' van VPRO Tegenlicht staan er slechts tijdelijk! Terwijl de woningen snel te bouwen, circulair, betaalbaar, biobased, opschaalbaar een levensduur hebben van misschien wel 100 jaar en aantrekkelijk zijn. Waarom dan toch slopen? Is het niet beter om deze in een hoog tempo bij te bouwen?

Balanceren tussen de belangen van de haves & havenots

Allereerst, waarom zijn er toch zoveel woonpioniers? Er waren 153 inzendingen in grote variëteit van mensen die voor zichzelf en voor andere goede woningen wensen. En juist dat is nu problematisch. Er is een historisch woningtekort en tegelijk is per persoon gemiddeld een historisch groot woonoppervlakte van 65m² beschikbaar. Woningen en woonruimte zijn ongelijk verdeeld.

De woningmarkt is verdeeld in haves (met koophuis) en havenots (op zoek). Vrijwel alle woonpioniers houden zich bezig met dit probleem, maar wel vanuit heel verschillende achtergronden en met uiteenlopende ideeën en oplossingen. Inventieve bouwers met prachtige ideeën om de bouwproductie op te schalen, kleine uitvinders met circulaire tiny houses, wooncoöperaties met hun plannen.

Maar de belangen bij de bouw van woningen blijken uitgekristalliseerd. Wonen is een verdienmodel waarbij iedereen een graantje mee pikt. Voor het rijk (verhuurdersheffing), gemeenten (grondinkomsten om de gemeente financiën op peil te houden), behoudende bouwers met grondposities, institutionele beleggers die bouwen pensioenfondsen en kleine beleggers met een paar tot duizenden huizen in de verhuur.

Havenots passen niet in dat verdienmodel. Er is daarom een systeemverandering nodig wil men dit uitgekristalliseerde belangenspinsel doorbreken. Gelukkig zijn er durf-gemeenten en innovatieve bouwers, creatieve architecten, uitvinders en goed georganiseerde bewonersgroepen met ideeën die laten zien dat het ook anders kan. De meeste ideeën kenmerken zich doordat de eindeloos lange bouwketen drastisch is ingekort.

Bouwen, bouwen, bouwen

Wat hebben alle woningzoekende kijkers van VPRO Tegenlicht aan de woonpioniers? Daarom was een van de categorieën bij de prijsvraag: bouwen, bouwen, bouwen. Natuurlijk niet op de oude manier maar anticiperend op de maatschappelijke veranderingen zoals die in het Klimaatakkoord internationaal en nationaal zijn afgesproken en alles wat daarmee samenhangt zoals klimaatadaptatie en de veranderingen van het landschap. Het gaat hierbij om nieuwbouw waarbij betaalbaarheid, innovatieve bouwmethoden, opschaalbaarheid en reproduceerbaarheid, belasting voor het milieu en mate van circulariteit de parameters zijn. Daarin zijn de laatste jaren grote stappen gezet.

Tegenwoordig zijn er platforms ontwikkeld zoals in de auto-industrie die modulair bouwen. Bij modulair bouwen gaat het om hele woningen of units die industrieel worden geproduceerd en op de bouwplaats worden gemonteerd, bij prefabsystemen worden slechts de afzonderlijke bouwdelen industrieel geproduceerd.



Figuur 2. Montage CLT bij het paviljoen op Landgoed Eikenburg. Foto: FAAM architects



Figuur 3. Montage CLT bij het paviljoen op Landgoed Eikenburg. Foto: FAAM architects

Vaak zijn deze platforms uit Scandinavië of Oostenrijk afkomstig of op geïnspireerd. Lange winters, beschikbaarheid van hout en gebrek aan arbeidskrachten zorgden daar al vanaf de negentiende eeuw voor productie van modulaire units die in de winter in werkplaatsen werden gebouwd en 's zomers neergezet en gemonteerd. Nog altijd staan er door Nederland verspreid modulair geproduceerde houten noodwoningen uit Oostenrijk en Zweden van na WOII.

Nieuwe Nederlandse platforms zijn o.a. Finch Building Platform, Woody-concepts, Woody World, Woodyshousing of de woonunits van Jan Snel. De website TinyFindy van Tiny Housekoningin Marjolijn Jonkers staat vol producten van kleinere platforms. Snel te bouwen, betaalbaar, circulair, biobased, modulair in fabrieken geproduceerd,

opschaalbaar in grote hoeveelheden, stapelbaar op elkaar, schakelbaar van meer units. Vooral in clusters georganiseerde ensembles van deze units van grote betekenis voor de havenots op de woningmarkt. Maar helaas!

Beeldvorming is het grootste probleem bij flexwonen. Gemeentes zien ze niet als 'echte woningen' van beton en baksteen maar als 'containers' en nemen ze daarom niet op in de reguliere plancapaciteit. Men associeert ze met doelgroepen die de woonbuurt liever niet ziet komen zoals migranten, statushouders, studenten, dak- en thuislozen of spoedzoekers. Met een buitenplanse procedure worden ze 10 of misschien 15 jaar gedoogd. Terwijl de levensduur van de units ver boven de 50 jaar ligt. Het sentiment in de woonbuurt en het weinige lef in gemeenten zorgt voor gedwongen tijdelijkheid. Twee van de drie hierna genoemde kandidaten voor Woonpionier 2021 worden straks weer gesloopt.



Figuur 4. De Kleine Duinvallei in Katwijk. Bron: website <https://kleineduinvallei.weebly.com>



Figuur 5. De Kleine Duinvallei in Katwijk. Bron: website <https://kleineduinvallei.weebly.com>

De Kleine Duinvallei in Katwijk

People, Planet, Prosperity & Project komen bij elkaar bij Woodyshousing, bedacht door Theo Bouwman en straks gebouwd in Katwijk. Het initiatief kwam van de gemeente die in 2016 een tijdelijke invulling van tien jaar zocht voor de Duinvallei. Een Q-team selecteerde dit plan indertijd als beste. Pas in 2020 was de bouwvergunning rond. Acht jaar mogen ze er staan en daarna moeten ze plaats maken voor 'echte woningen'.

De ambities waren hoog van de bouwinitiatiefnemer de Kleine Duinvallei met het platform Woodyshousing: circulariteit, duurzaamheid en sociale verantwoordelijkheid. Het ensemble heeft 83 modulair en circulair geproduceerde betaalbare woody's voor jongeren en starters tussen de 18 en 28 jaar rondom een gezamenlijke woonkamer en keuken. Ook wasmachines en drogers worden gedeeld. Er waren meer dan 250 geïnteresseerde jonge huurders uit Katwijk.

Eén woody voor één persoon is een box die aan de balkonkant open is en voorzien van drie dubbel glas. Er is verder een keukentje (180cm); badkamer (120x90cm) met toilet, douche en wastafel; kastruimte en een inschuifbaar bed (120x200cm). Al het hout binnen is naturel en voorzien van transparant houtwas. In principe zijn de woodys schakelbaar tot grotere units.

De box is samengesteld uit CLT-massiefhout van 6 tot 7x3,4 meter (20,4-23,8 m² gbo) en 2,9 meter hoog. De in de fabriek modulair geproduceerde woodys zijn circulair en biobased. De bouwmasa is minimaal waardoor geen ingewikkelde zware funderingen nodig zijn. Stikstof en PFAS uitstoot is er nauwelijks, ook de milieubelasting is minimaal. De units zijn all electric en infrarood panelen voorzien in de warmte.

Het is natuurlijk een teleurstelling dat de woningen straks weg moeten. Vooral ook omdat ze helemaal geen flexwoningen zijn. De levensduur is veel langer dan vijftig jaar. Het mooie is dat de woodys zijn ontwikkeld als een permanente oplossing in plaats van een tijdelijke flexwoning. Het is dan ook een verspilling en een stap terug om deze woningen te vervangen door iets van baksteen en beton.

Ook zijn de woodys door de schakelbaarheid en stapelbaarheid voor nogal wat doelgroepen en andersoortige functies te gebruiken. Inmiddels zijn er plannen of zijn ze al gerealiseerd op de Heijplaat in Rotterdam, Green Village Campus TU Delft, Wellnesshotel & Zorg Hoeksche Waard, BOOM hotelschool Floriade Almere en Haarlemmerplein Amsterdam.

Het is uiteindelijk gelukt om tot een business case te komen en ze worden straks gebouwd in Katwijk. Dat heeft met veel factoren te maken. De belangrijkste factor was de gemeente die het toeliet op eigen grond en de volhardende Theo Bouwman.



Figuur 6. Het klooster en het paviljoen op Landgoed Eikenburg in Eindhoven. Bron: FAAM architects.



Figuur 7. Paviljoen op Eikenburg met de patio waaromheen de units. Bron: FAAM architects.



Figuur 8. Plattegrond verdieping van het paviljoen. Bron: FAAM architects.

De paviljoens op landgoed Eikenburg in Eindhoven

Toen de Broeders van de Liefde in 2013 uit Eindhoven het eigendom en beheer van het Landgoed Eikenburg met hun klooster aan Woningcorporatie Trudo gaven konden ze nog niet vermoeden wat voor grote stappen hier gezet zouden gaan worden. Verouderde leegstaande panden werden gerenoveerd en getransformeerd tot woongebouwen. Verschillende bewonersgroepen streken neer op het oude kloosterlandgoed. De organisatie Stadsakkers nam het beheer van de kloostertuin over en met vrijwilligers wordt er nu verse groente gekweekt voor de Voedselbank. Eikenburg staat voor de waarden van het oude klooster: collectief wonen waarbij bewoners zorgen voor elkaar en voor het landschap. De bewoners moeten ook een manifest tekenen om zo de relatie tussen het wonen en het landschap te bestendigen.

Woningcorporatie Sint Trudo had in 2019 de durf om samen met FAAM architects een paviljoen Pannenhoef en Leemerhoef in CLT massiefhout te ontwikkelen en te realiseren. Drieëntwintig studio's, vijf tweekamerappartementen en twee ateliers worden nu gebouwd. In drie weken was het casco neergezet. Vergelijk dat eens met de lijdensweg op de Haagse Binckhorst met z'n Omgevingsplan!

Wonen op Eikenburg is een tegenhanger van het snelle stedelijk leven met fast-living stelt de architect. Slow-living dat staat voor Sustainable, Local, Organic Whole. Wonen op Eikenburg is een meditatieve bewustwording voor de relatie tussen mens en woonomgeving. Het gaat hier om het creëren van een gemeenschap en niet het neerzetten van woningen. Dat creëren van een gemeenschap was de ambitie van Trudo voor het landgoed Eikenburg.

De woningen liggen om twee patio's en zijn twee bouwlagen hoog. De patio's zijn de plekken om elkaar te ontmoeten. Het wonen is niet alleen om een plek te hebben om te

wonen maar ook een proces van bewustwording van de omgeving. Het landschap, de natuur, het voedsel. De architect spreekt over regeneratief bouwen waarmee hij implementatie van ecologische systemen op gebieds- en gebouwniveau bedoelt. Door natuur, omgeving en sociale aspecten mee te wegen ontstaat er een architectuur die werkelijk van betekenis is in de omgeving en deze versterkt. Klimaat adaptief, klimaatneutraal, circulair, biodivers en gezond.

Met Eikenburg kan men met een gerust hart vaststellen dat bouwen niet alleen betekent het neerzetten van huizen maar ook het scheppen van een gemeenschap die samenwoont in harmonie met haar omgeving. 'Bauen ist eigentlich Wohnen', zou Heidegger betogen in zijn beroemde lezing *Bauen Wohnen Denken* (1951).



Figuur 9. VPRO Tegenlicht Woonpionier 2021 winnaar is het Jongerenproject SET op IJburg Amsterdam van SVP architecten en De Alliantie. Bron: SVP Architectuur en Stedenbouw, foto: Sjaak Henselmans

Het jongerenproject SET in Amsterdam.

Woonpionier van 2021 is het woongebouw SET op IJburg in Amsterdam dat is ontworpen door SVP architectuur en stedenbouw in opdracht van De Alliantie in samenwerking met Socius Wonen, gemeente Amsterdam en Jan Snel. In Amsterdam zijn de doelgroepen jongeren en statushouders samengebracht. Het gebouw voldeed niet aan het bestemmingsplan maar mag vanwege de urgentie tien jaar op de locatie blijven, daarna volgt verwijdering.

Er zijn 141 wooneenheden met 180 bewoners in vijf bouwlagen. Op elke verdieping is er een gemeenschappelijke woonkamer met keuken om te verblijven. Het slimme van het bouwsysteem is dat men kan kiezen voor een 1,5 unit van 24m² (er zijn 103 studio) of 2 units van 32m² (er zijn 38 appartementen). Stedenbouwkundig is het ensemble zorgvuldig ingepast in het blokkenpatroon van IJburg. De haakvorm van het woongebouw omsluit de tuin. De getrapte bouwmassa zorgt voor een mooie overgang naar de omgeving en dakterrassen.

Het zijn demontabele modulaire woonunits van 6 x 3 meter van Jan Snel die in drie maanden zijn gebouwd. Inmiddels is Jan Snel opgeslokt door de internationale bouwgi-gigant Daiwa House Group. Een bedrijf uit Japan dat vanaf 1955 modulair houten huizen produceert in Japan zoals Pipe House en Midget House en dat tegenwoordig overal ter wereld doet.

De bouwmas-sa is minimaal waardoor geen ingewikkelde zware funderingen nodig zijn, stikstof en PFAS uitstoot is er nauwelijks, de milieubelasting is daardoor minimaal. De modules hebben een betonen vloer met een modulaire staalconstructie en zijn opgebouwd uit houtskeletbouw. Het hele gebouw is all electric en zonnepanelen leveren mede de energie die nodig is. Vooral doordat de bouwde-len in hoge mate zijn gestandaardiseerd hebben na de korte levensduur van een specifiek gebouw de kans om elders toegepast te worden. De bouwde-len hebben een lange levensduur.

De hoop is dat het woongebouw er over honderd jaar er nog staat. Dat zou pas werkelijk een bijdrage zijn aan de circulaire economie. Maar gezien de grondprijzen zal dat er op IJburg niet in zitten. Als het over tien jaar wordt gedemonteerd zou het elders in Amsterdam op een eiland in worden kunnen worden neergezet.



*Figuur 10. Het Jorngerproject SET op IJburg Amsterdam van SVP architecten en De Alliantie.
Bron: SVP Architectuur en Stedenbouw, foto: Sjaak Henselmans*

Tot slot

Het zijn gemeenten en opdrachtgevers met lef die winnen en die innovatieve bouwers en creatieve ontwerpers stimuleren om tot het uiterste te gaan en zo vernieuwing te brengen en de eindeloos lange door verdeel-en-heers met aanbestedingen geteisterde bouwketen weer bij elkaar. Vernieuwing waar woningzoekende VPRO Tegenlicht kijkers werkelijk wat aan hebben.